



Huissier facture ancien propriétaire

Par **MiBe**, le **15/04/2025** à **21:56**

Bonjour,

J'ai vécu dans un logement en location avec mon ex compagne pendant 4 ans, du 01.12.2020 au 14.10.2024.

Ce logement était soumis à la loi Pinel et je ne l'ai appris que lors de la signature du bail.

Le propriétaire m'expliquant que mes revenus étant trop élevés il doit mettre le bail au nom de mon ex compagne qui elle avait peu de revenus, et moi en tant que cautionnaire.

Il savait que je vivais dans cet appartement avec ma compagne.

Dans ce bail il était inscrit que les charges de l'entretien des espaces verts devaient être faites par nous-mêmes ou alors qu'il rajouterait des charges.

Pendant deux ans nous avons entretenu nous-mêmes à même hauteur que lors de notre entrée (plante, arbuste, buissons et herbes) et d'un coup cela ne leur convenait plus et ils ont voulu couper tout à 30 ou 40 cm et faire intervenir une entreprise sans nous laisser le choix. Ils nous ont demandé de payer des charges mensuelles de 40 euros et nous ont demandé de payer la facture de 600 euros de l'entreprise. J'ai refusé de payer cette facture mais j'ai commencé à payer les charges.

Lors de notre sortie j'ai fait tout le nettoyage, peut-être pas de manière parfaite mais cela était propre.

L'état des lieux a été fait par mon ex étant donné qu'elle était la bailleuse et je ne pouvais pas être présent.

Il lui a mis la pression de toute part en cherchant la moindre poussière et elle a signé l'état des lieux de sortie.

Suite à cela le propriétaire nous a envoyé une facture de 3000 euros pour l'entretien des espaces verts, du nettoyage (1000 euros) du rebouchage de trou 500 euros (que je n'ai jamais fait), des espaces verts (1200 euros) et de 475 euros pour les 14 jours de loyer (nous nous étions mis d'accord pour qu'il prenne le dernier loyer de la caution qui était de 1030 euros).

J'ai refusé de payer ces sommes car ce n'est pas normal et clairement de l'arnaque, j'ai souhaité m'arranger avec lui mais il n'a rien voulu savoir. Il a gardé la caution de 1030 euros et est allé dans un tribunal de proximité qui vient de m'envoyer une injonction de payer sous 1 mois via un huissier.

Je voudrais savoir si cela vaut le coût de faire opposition de cette injonction ou si cela est peine perdue et je risque de payer encore plus cher par la suite.

Mon ex compagne refuse de payer et étant le cautionnaire je me retrouve à devoir payer cette somme seule.

Merci de vos réponses

Par **Pierrepaule**, le **16/04/2025** à **09:05**

bonjour

il faut faire opposition à l'injonction....c'est sans frais

ensuite je vous conseille de vous faire assister par une association de locataires qui vérifiera tous vos documents et vous aidera à préparer votre dossier pour saisir la commission départementale de conciliation

c'est la locataire qui devra saisir cette commission, mais vous pourrez y assister, et défendre votre dossier

attention : ne pas confondre dépôt de garantie et caution solidaire

Par **MiBe**, le **16/04/2025** à **10:04**

Bonjour,

Je suis caution solidaire mais j'ai réglé moi-même la caution ainsi que tous les loyers pendant 4 ans étant donné que je vivais dans l'appartement.

Mon ex-compagne est la locataire inscrite sur le bail mais c'est moi qui est tout payé.

Je ne peux pas compter sur elle et elle ne fera rien du tout, elle fait la sourde d'oreille sous prétexte qu'elle n'est pas solvable. Le courrier remis par l'huissier est à nos noms à tous les deux et elle l'a également réceptionné.

Par **Pierrepaule**, le **16/04/2025** à **10:31**

comment avez-vous réglé ces montants?

par virement?

le problème, c'est que seul le titulaire du bail peut agir

le dépôt de garantie étant de 1030 €, si le propriétaire veut "récupérer" plus, il devra assigner et alors, vous recevrez les documents et vous serez en défense (vous et le titulaire du bail)

Par **MiBe**, le **16/04/2025** à **10:53**

oui par virement tous les mois depuis mon compte

Tout cela a déjà été fait, Il est allé dans un tribunal de proximité (sans que nous le sachions) et la lettre de l'huissier indique une injonction de payer suite à la décision du tribunal de proximité

J'ai depuis le départ du logement en octobre eu des factures que réclamait le propriétaire

Etant donné que mon nom est également sur le document reçu par l'huissier, je ne peux pas faire opposition moi même ?

Par **Pierrepauljean**, le **16/04/2025** à **10:55**

avez vous récupéré la décision du tribunal?

Par **LePapeDesEscargots**, le **16/04/2025** à **12:17**

Bonjour,

En premier lieu, récupérez les documents transmis au tribunal :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R62002>

Verifiez les factures et essayez d'estimer si elle ne sont pas exagérées et correspondent bien à des manquements signalés sur l'état des lieux. (Vous pouvez vous faire aider par une association de consommateurs)

Regroupez l'ensemble des communications (lettres, mails...) entre vous et le bailleur, le juge ne se prononcera que sur des écrits.

L'histoire des charges concernant l'entretien du jardin me semble confuse. Comment le bailleur justifie t-il l'utilisation de ces dernières ?

Vu de loin, l'opposition à l'injonction de payer semble un bon choix. Prenez conseil (juridique gratuit ou association de consommateurs)